

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA (P.A.U.)**

**DEL ÁMBITO DELSUELO URBANIZABLE
NO PROGRAMADO**

SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD

PROPIETARIOS DEL PAU (100%):

D. Rafael Barceló Crespí
D. Dionisio Bustos Moreno
D^a. Julia Chillaron Jurado
D. Alfonso de la Encarnación Flores
D^a. Margarita Arrom Martorell
D^a. Leonor Mulet Riera
D. Jaime Alba Martorell
D. Jaime Gibert Salamanca
D^a. María Antonia Vich Reus
D^a. Maria Gili Bibiloni
D. Jaime Gomila Homar
D. José Gomila Homar
D^a. Isabel María Munar Villalonga
D. Jaime Sabater Roig
D. Manuel Herrera Saborido, en representación de INGENIERIA DE PERFORACIONES S.L ; ROXA S.L. y ROSSELLÓ ANDREU S.L.
Ayuntamiento de Palma (Descuento)

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACION:

A) MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

A.1) MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.2) MEMORIA DESCRIPTIVA:

- 1.- Descripción de la información urbanística utilizada.
- 2.- Razones que aconsejan la formulación del PAU y desarrollo del Plan Parcial.
- 3.- Descripción de los planos de información urbanística.
- 4.- Descripción de la Ordenación propuesta y sus planos.
- 5.- Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de las determinaciones del art. 72 R.P.
- 6.- Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
- 6.- Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de los criterios de la AIP-III del PTIM.

ANEXO Nº.1

CUMPLIMIENTO DEL APARTADO C) DEL ARTÍCULO 72 R.P.

ANEXO Nº.2

Justificación de las determinaciones de la ficha del PAU de Son Castelló Sud.

ANEXO Nº. 3: Justificación de las edificabilidades e intensidades de uso propuestas y su adecuación a las determinaciones de la ficha de ordenación del PAU y a los criterios básicos del Título VI "Normas Técnicas de Planeamiento y Ejecución de Planes del PGOU".

Ficha del SUNP

B) NORMAS URBANÍSTICAS Y SUS ANEXOS.

C) ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- D) PROGRAMA DE ACTUACION
- E) DOCUMENTACION GRAFICA

A) MEMORIA JUSTIFICATIVA, DESCRIPTIVA Y ANEXOS.

A.1) MEMORIA JUSTIFICATIVA

La formulación del PROGRAMA DE CATUACIÓN URBANÍSTICA (P.A.U.) dell ámbito del suelo urbanizable no programado **SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD**, se realiza por iniciativa privada de los Propietarios Promotores del PAU y Plan Parcial Sres. D. Rafael Barceló Crespí, D^a. Leonor Mulet Riera, D. Jaime Alba Martorell, D. Jaime Gibert Salamanca y D. Manuel Herrera Saborido, éste último, a su vez, en representación de las entidades INGENIERIA DE PERFORACIONES S.L., ROXA S.L. y ROSSELLÓ ANDREU S.L., propietarios del 61,38% del total del ámbito del SUNP.

Cabe resaltar que la procedencia de tramitar el Plan Parcial, a continuación del PAU, resulta posible toda vez que el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, en el apartado 3 de su disposición transitoria primera; Instrumentos de planeamiento vigentes, dispone:

“ 3. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado previstos en los planes generales de ordenación urbana aprobados definitivamente antes del día 29 de mayo de 2014, siempre que no se hubieran reclasificado como suelo rústico por efecto de determinaciones legales o de los instrumentos de ordenación territorial, se pueden programar de acuerdo con las previsiones establecidas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento urbanístico, y en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística, así como para las que hayan podido establecer dichos planes generales, en cuanto a la forma y condiciones de incorporación al desarrollo urbano de las actuaciones no programadas mediante la formulación de los programas de actuación urbanística correspondientes. En estos casos no resulta de aplicación, en los municipios correspondientes, el desplazamiento normativo a que se refieren las letras a) y b) de la disposición final primera de este Reglamento.”

Respecto a la revisión del PGOU de Palma de Mallorca:

El art. 12. Planeamiento de Desarrollo, establece que el desarrollo del PGOU se efectuará mediante los instrumentos de planeamiento establecidos en la legislación urbanística vigente.

El art. 24. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado establece que el PAU se redactará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en el Título I de las Norma Urbanísticas del citado Plan General.

Tanto el P.A.U. como el Plan Parcial que lo desarrolla incorporan como determinaciones vinculantes aquéllas que el Plan General establece en el Título VI de las Normas del Plan.

TÍTULO VI. NORMAS TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN DE PLANES

Art. 70. Formación y contenido documental de los PAU

Los particulares se han de ajustar a lo que dispone la Ley del suelo i sus reglamentos i las ordenanzas municipales que los desarrollen.

Art 71. Listado de ámbitos para el desarrollo de los PAU:

En listado aparece el ámbito denominado SUNP/52-01 SON CASTELLO SUD, con una superficie de 90.621 m² y señala como usos incompatibles el residencial unifamiliar y plurifamiliar y el secundario. Así mismo dentro del uso global terciario no se permitirá el uso detallado turístico.

6.2. CUADRO SUNP MODIFICADO

CODIGO	DENOMINACIÓN	RES. UNIF.	RES. PLURIF.	SEC.	TERC.	EQUIP.	REGIM. SUELO	CATEG. SUELO	SUPERF.	DENSIDAD MÁXIMA	CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SISTEMAS GENERALES		
											◀1	•	CODIGO	IDENTIF.	SUPERF.
SUNP12-01	GENOVA		X	X	X	X	AR	AT	103.080	120 hab/ha	◀1	•	41-01-P	SGEUP-P	20.621
SUNP24-01	SON PUIGDORFILA			X	X		AR	AT	235.500	120 hab/ha	◀2	•	24-01-P	SGEUP-P	83.602
SUNP32-01	CAN FONCT				•		AR	AT	400.831	120 hab/ha	◀3	•	32-01-P	SGEUP-P	128.610
SUNP32-02	CAS PASTORS	X	X		•		AR	AT	210.073			•			
SUNP33-01	SON DAMETO DALT			X	X		AR	AT	211.513						
SUNP44-01	SON SERRA PAGERA			X	X		AR	AT	89.733			•			
SUNP44-01	SON SAHUNA			X	X		AR	AT	88.378	120 hab/ha	◀4	•	41-01-P	SGEUP-P	17.673
SUNP52-01	SON CASTELLÓ SUD	X	X	X	•		AR	AT	90.621			•	52-01-P	SGEUP-P	19.090
SUNP53-01	SA BOMBA			X	X		AR	AT	91.168	120 hab/ha	◀5	•	41-01-P	SGEUP-P	18.238
SUNP59-01	SON AMETLLER			X	X		AR	AT	72.581			•			
SUNP69-01	SON GUELLS			X	X		AR	AT	423.202	120 hab/ha	◀7	•	60-03-P	SGEUP-P	207.985
SUNP77-01	SES CALAFATES	X	X		•		AR	AT	90.681		◀8	•			
SUNP79-01	SON GARDIOLÉS (*)	X	X	X			AR	AT	43.582			•			
SUNP79-02	SES FONTANELLES II (*)	X	X	X			AR	AT	51.772			•			
SUNP81-01	SON FANGOS (*)	X	X	X			AR	AT	255.873	60 hab/ha		•			
SUNP81-02	PARCEL·LES (*)	X	X	X			R	AT	255.720	60 hab/ha		•			
SUNP82-01	SES CADENES (*)	X	X	X			R	AT	332.597	60 hab/ha		•			
SUNP82-02	VISIA ALEGRE (*)	X	X	X			R	AT	120.821	60 hab/ha		•			
SUNP83-01	ES PIL·LARI			X			AR	AT	81.525		◀9	•			
TOTAL									3.233.471						

X uso incompatible

- El uso global terciario no permitirá el uso detallado turístico.
 - ♦ Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Palma de Mallorca y/o, en su caso, al Aeropuerto de Son Bonet, por lo tanto se deberá estar a lo dispuesto en el Artículo 97 de las Normas del Plan General.
- (*) Se mantienen las condiciones de ordenación del Plan General vigente.
En cada sector de SUNP el Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial se someterán conjuntamente al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

Aquí habrá que añadir que, de resultados de la aprobación del Plan Territorial de Mallorca (modificación núm.2), que introduce el ámbito de la AIP III, también resultan incompatibles, en el ámbito del SUNP/52-01, los usos secundario, residencia y turístico (éste dentro del terciario).

A.2) MEMORIA DESCRIPTIVA

Al objeto de cumplimentar lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, así como en los artículos 91 a 95 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se desarrollan los

siguientes apartados para justificar las determinaciones exigidas por la legislación y normativa vigente.

1.- DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA UTILIZADA.

Para la formulación y redacción del presente PAU se ha tenido en cuenta los Capítulos I y II del Título I del PGOU, así como del Título II del mismo, en lo referente a la división urbanística del territorio i régimen general del suelo, las determinaciones aplicables contenidas en los Capítulos I y III que establecen el régimen del suelo urbanizable no programado, en especial en su artículo 24.

El Artículo 72. Formación y Contenido documental de los P.A.U. determina que se estará a lo dispuesto en la ley del suelo y sus reglamentos.

El Artículo 73. Listado de ámbitos para el desarrollo de los P.A.U. determina que los datos exigibles en cuanto a la superficie de los distintos ámbitos para el desarrollo de los PAU, así como la determinación de los usos incompatibles y los Sistemas Generales son los contenidos en el anexo II de las presentes Normas.

El Artículo 11. Precisión de límites. Cartografía oficial determina:

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando afecten a los aspectos siguientes:

- Alineación o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado y otros elementos de interés a juicio de los servicios técnicos municipales.

2. La presentación de las diferentes documentaciones se habrá de realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de al menos dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

El ámbito del Suelo Urbanizable No Programado SON CASTELLÓ SUD (SUNP/52-01) establece una superficie de 90.621 m², si bien, comprobado tanto por medición planimétrica que se acompaña como por los datos catastrales que se adjuntan, la superficie real del mismo resulta ser de 91.391 m².

Esta medición resulta tanto de la suma de las superficies de las diferentes parcelas de los propietarios enunciados más adelante, como de la comprobación realizada sobre la cartografía municipal de las líneas que separan el sector con las zonas de dominio público tanto de la autopista Palma- Inca (Ma-13) como del camí vell de Bunyola (Ma-2031).

Los terrenos se encuentran situados junto al suelo urbano del Polígono de Son Castelló, y formarán parte de una ampliación del mismo hasta el límite definido por la autovía de Palma a Alcúdia. El sector se encuentra delimitado

por dicha autovía, por un ramal de acceso de la autovía por el Camí Vell de Bunyola y por una zona residencial consolidada.

Los terrenos presentan una configuración topográfica con un ligero descenso de la pendiente desde del Norte hacia el Sur.

En la zona de estudio afloran materiales del Holoceno, tratándose de limolitas y arcillas rojas con cantos de calizas. Son depósitos de origen eluvial y aluvial, de espesor reducido, y recubren los depósitos cuaternarios más antiguos. Están constituidos fundamentalmente por gravas y bolsas de cantos de caliza, con una matriz de limos y arcillas limolíticas rojas, con distintos niveles de encostramiento y rhizoconcreciones.

La zona afectada por el Plan Parcial forma parte de la cuenca hidrográfica del Torrent Gros, si bien en el espacio afectado por el Plan Parcial no discurre ningún torrente ni elemento de drenaje. No aparece ninguna zona húmeda en la zona afectada ni en su entorno próximo. El ámbito de actuación no presenta riesgo de avenida ni riesgo de inundación.

En el espacio ordenado pueden diferenciarse tres usos: uso agrícola, uso residencial (existen 4 viviendas en el sector) y uso viario; las zonas de cultivos abandonados no presentan uso en la actualidad, acumulándose, en algunas de ellas, residuos (vehículos y embarcaciones abandonadas, restos de demolición, materiales de construcción,...) En el entorno inmediato aparece el polígono industrial de Son Castelló, la autopista Palma – Inca, la carretera vieja de Bunyola y la barriada de Sa Indioteria.

En el sector aparecen cuatro viviendas unifamiliares y diversas edificaciones de uso agrícola, alguna de ellas abandonada o en ruinas. En las inmediaciones se localizan diversas viviendas, plurifamiliares y unifamiliares.

No existen propiamente actividades económicas, excepto las actividades agrícolas. En el entorno próximo aparecen actividades industriales y terciarias en el polígono de Son Castelló. No aparecen tampoco espacios protegidos en el espacio ordenado ni en el entorno inmediato.

Las redes y servicios existentes en el interior del ámbito consisten en una serie de líneas de B.T. aéreas sobre postes de madera y a desmantelar y unas redes subterráneas de agua a mantener.

En el ámbito se encuentra parte de un ramal secundario del sistema hidráulico de la font de Mestre Pere i Síquia de Na Cerdana, en concreto de esta última, quedando la misma con una protección de un metro de ancho (0,50 por lado contados desde el eje del ramal) y sujeta, en caso de su reconocimiento como tal y en cuanto a los criterios de intervención a lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 12/998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de les Illes Balears, adjuntándose la ficha correspondiente.

En los terrenos existen diferentes edificaciones que se detallan en el plano topográfico, diversas plantaciones y una red de caminos para acceder a las parcelas, siendo alguna de las parcelas utilizadas como depósito de materiales de diversa índole.

2.- RAZONES QUE ACONSEJAN LA FORMULACIÓN DEL PAU.

Los terrenos que constituyen el ámbito del El ámbito del Suelo Urbanizable No Programado SON CASTELLÓ SUD (SUNP/52-01) se hallan situados junto al suelo urbano del Polígono de Son Castelló como ampliación por el sur del mismo hasta la autovía Palma- Alcudia y contienen el SGEL/PJ-P 52-06-P como continuación del sistema de parques y jardines adyacente a la citada autovía.

Las razones que han aconsejado la formulación del presente PAU son las siguientes:

- a) La situación de los terrenos tanto por su emplazamiento estratégico entre la autovía y el suelo urbano del polígono de Son Castelló como por el estado de aparente abandono de los mismos aconsejan el pronto desarrollo de los mismos para la finalización y concreción de la trama urbana prevista por el vigente PGOU.
- b) El desarrollo del sector, de una dimensión reducida – inferior al de una manzana ordinaria del polígono de Son Castelló- pero con una longitud considerable, permitirá ofrecer una fachada digna y homogénea de la entrada de la ciudad.
- c) Su situación colindante con la carretera vieja de Bunyola permite una fácil conexión del sector con la trama urbana.
- d) La dotación de servicios prevista en el PAU se conecta de forma coherente con las redes de abastecimiento existentes en la citada carretera, teniendo las mismas la capacidad suficiente para dar servicio al planeamiento propuesto, sin necesidad de grandes obras de infraestructura que garanticen su inserción.
- e) Las dotaciones propias del sector permitirán, por una parte enlazar el sistema general de espacios libres con el sistema local propuesto en la zona de separación con el colindante suelo urbano de uso residencial, y, por otra, aumentar las dotaciones deportivas, comerciales y sociales tanto del nuevo desarrollo como del citado suelo urbano colindante.
- f) La formulación del PAU y la posterior redacción del Plan Parcial culmina la estructura urbana prevista por el propio PGOU.

Por las razones anteriores se consideran suficientemente justificado la formulación del PROGRAMA DE ACTUACION URBANÍSTICA del ámbito del SUNP/52-01 SON CASTELLO SUD.

3.- DESCRIPCION DE LOS PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA.

Plano I-01.- Información Urbanística. Situación en relación al PGOU y clasificación del suelo.

El plano, a escala 1:5000, se localizan los terrenos del Suelo Urbanizable No Programado SON CASTELLÓ SUD (SUNP/52-01) en relación con el PGOU y se constata su clasificación.

Plano I-02.- Información Urbanística. Topográfico, Usos del suelo y delimitación del ámbito del SUNP/52-01, SON CASTELLÓ SUD.

Refleja la situación planimétrica y topográfica, los usos del suelo, así como la delimitación del ámbito de los terrenos incluidos en el ámbito del planeamiento, a escala 1:500.

En el plano se han reflejado las diferentes edificaciones existentes, diversa plantaciones y una red de caminos para acceder a las parcelas, siendo alguna de las parcelas utilizadas como depósito de materiales de diversa índole.

Los terrenos presentan una configuración topográfica con un ligero descenso de la pendiente desde del Norte hacia el Sur.

Las redes y servicios existentes en el interior del ámbito consisten en una serie de líneas de B.T. aéreas sobre postes de madera y a desmantelar y unas redes subterráneas de agua a mantener.

En el ámbito se encuentra parte de un ramal secundario del sistema hidráulico de la font de Mestre Pere i Síquia de Na Cerdana, en concreto de esta última, quedando la misma con una protección de un metro de ancho (0,50 por lado contados desde el eje del ramal) y sujeta, en cuanto a los criterios de intervención a lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 12/998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de les Illes Balears.

Planos I-03/ I-04/ I-05/ I-06.- Información Urbanística. Infraestructuras y servicios existentes.

Las redes y servicios existentes en el interior del ámbito consisten en una serie de líneas de B.T. aéreas sobre postes de madera y a desmantelar y unas redes subterráneas de agua a mantener.

Asimismo se han grafiado las infraestructuras y servicios existentes en el perímetro de la ordenación según la información recabada de la compañías: EMAYA, GESA, Telefónica i ONO.

Plano I-07.- Información Urbanística. Catastral y de relación de propietarios.

Refleja la situación catastral de los terrenos incluidos en el ámbito del planeamiento, así como la propiedad de cada una de las parcelas que constituyen el 100% del ámbito del PAU, a escala 1:500.

Todas las parcelas se hallan situadas en el polígono catastral nº 26, siendo la relación de propietarios promotores del PAU la siguiente:

Parcela nº 19:

Propiedad: D^a. M^a Antonia Vich Reus

NIF: 41.263.282-V

Domicilio: San Agustín, nº12, bajos, Son Sardina, Palma.

Superficie registral: 8.773,00 m².

Superficie catastral: 7.648,00 m²

Porcentaje: 9,599%

Parcela nº 20:

Propiedad: ROXA S.L., representada por D. Manuel Herrera Saborido

CIF: B-07113442

NIF: 38.787.842-K

Domicilio: C/ José Anselmo Clavé nº 3, Palma

Superficie registral: 7.440,00 m². (dos parcelas reg, de 3.940 y 3.500 m²)

Superficie catastral: 7.800,00 m²

Porcentaje: 8,535%

Parcela nº 21:

Propiedad: D. Rafael Barceló Crespí.

NIF: 41.325.206-W

Domicilio: Carretera Vieja de Bunyola, nº. 88, 07009 Palma

Superficie registral: 13.630,80 m². (dos parcelas reg, de 9.759,80 y 3.871 m²)

Superficie catastral: 15.069,00 m²

Porcentaje: 16,488%

En la parcela existen dos construcciones, de 336 y 272 m² respectivamente.

Parcela nº 24:

Propiedad: D. Dionisio Bustos Moreno (50%)

NIF: 04.365.429-Y

Domicilio: C/ Gabriel Cortés nº3, Bajos, Palma

D^a. Julia Chillaron Jurado (50%)

NIF: 04.365.427-G

Domicilio: C/ Gabriel Cortés nº3, Bajos, Palma

Superficie registral: 1.300,00 m².

Superficie catastral: 1.387,00 m²

Porcentaje: 1,518%

En la parcela existe una construcción, de 43 m².

Parcela nº 25:

Propiedad: D. Alfonso de la Encarnación Flores

NIF: 04.983.944-M

Domicilio: C/Pau Piferrer, nº 21, Palma

Superficie registral: 2.050,00 m². (dos parcelas reg., de 1025 m² cada una)

Superficie catastral: 2.389,00 m²

Porcentaje: 2,614%

En la parcela existe una construcción, de 285 m2.

Parcela nº 26:

Propiedad: D^a. Leonor Mulet Riera (54,13%)

NIF: 41.131.917-M

Domicilio: C/Capitán Salom nº 16, entlo. Palma

D. Jaime Alba Martorell (29,25%)

NIF: 41.131.916-G

Domicilio: C/Capitán Salom nº 16, entlo. Palma

D. Jaime Gubert Salamanca (16,63%)

NIF: 41.108.981-T

Domicilio: C/Alós nº 26, 6º. Palma.

Superficie registral: 12.580,00 m2.(dos parcelas reg., de 5.454 y 7.126 m2)

Superficie catastral:12.798,00 m2

Porcentaje: 14,004%

En la parcela existen dos construcciones, de 165 y 31 m2 respectivamente.

Parcela nº 27:

Propiedad: D^a. Leonor Mulet Riera (54,13%)

D. Jaime Alba Martorell (29,25%)

D. Jaime Gubert Salamanca (16,63%)

Superficie registral: 7.103,00 m2.

Superficie catastral:8.142,00 m2

Porcentaje: 8,909%

Parcela nº 28:

Propiedad: D^a. Maria Gili Bibiloni

NIF: 41.328.374-T

Domicilio: Camí d esa Bomba , nº10, Palma.

Superficie registral: 7.922,00 m2. (dos parcelas reg. , de 3.961 m2 cada una)

Superficie catastral:8.367,00 m2

Porcentaje: 9,155%

Parcela nº 32:

Propiedad: INGENIERIA DE PERFORACIONE S.L., representada por D. Manuel Herrera Saborido

CIF: B-07157977

NIF: 38.787.842-K

Domicilio: C/ José Anselmo Clavé nº 3. Palma

Superficie registral: 10.614 m2

Superficie catastral:11.410,00 m2

Porcentaje: 11,614%

Parcela nº 33:

Propiedad: ROSSELLÓ ANDREU S.L., representada por D. Manuel Herrera Saborido

CIF: B-57030754

NIF: 38.787.842-K

Domicilio: C/ José Anselmo Clavé nº 3. Palma
Superficie registral: 1.580,44,00 m2.
Superficie catastral:1.677,00 m2
Porcentaje: 1,835%
En la parcela existe una construcción, de 91 m2

Parcela nº 34:

Propiedad: D. Jaime Gomila Homar (50%)
NIF:41.392.821-C
Domicilio: Plaza de San Antonio, nº 12, Palma
D. José Gomila Homar (50%)
NIF:41.392.890-C
Domicilio: Passeig de Cala Gamba, nº4,Palma
Superficie registral: 2.609,00 m2.
Superficie catastral:3.179,00 m2
Porcentaje: 3,478%

Parcela nº 35:

Propiedad: D. Jaime Sabater Roig
NIF: 42.945978-X
Domicilio: C7 Vicario Joaquín Fuster nº 121, Palma
Superficie registral: 11.910,00 m2. (consta de 5 parcelas registrales,
existiendo el usufructo sobre tres de ellas a favor de D. Jaime Cañellas
Balaguer)
Superficie catastral:9.189,00 m2
Porcentaje: 10,055%
En la parcela existe una construcción, de 219 m2

Parcela nº 49:

Propiedad: D^a. Isabel María Munar Villalonga
NIF:42.988.123-X
Domicilio:C/ Jeroni Boscana nº26, 1^a-1^a, Palma
Superficie registral: 210,00 m2.
Superficie catastral:336,00 m2
Porcentaje: 0,368%
En la parcela existe una construcción, de 88 m2.

Parcela nº 9005:

Propiedad: Descuento. Ayuntamiento de Palma
NIF:/Domicilio:
Superficie registral: no consta.
Superficie catastral:1.671,00 m2
Porcentaje: 1,828%

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUS PLANOS.

Tal y como se puede ver en el plano O-02 la ordenación propuesta para el sector distribuye mediante una rotonda de penetración desde el Camí Vell de Bunyola y la prolongación del vial existente (c/Gremi de Tintorers), prolongación del vial existente en el actual suelo urbano del polígono y un vial de distribución interno la ordenación que consiste en:

- Recoger el SGEL/PJ (52-06-P) incluido en el ámbito por el PGOU.
- Ubicar los equipamientos próximos al Camí Vell de Bunyola y a la zona urbana existente, así como y el espacio libre público de cesión a modo de continuación del SGEL del PGOU, junto a la rotonda de entrada al polígono de Son Castelló más dos superficies junto a la nueva rotonda de entrada al sector, de forma tal que la mencionada rotonda quede arropada por amplias zonas verdes.
- Distribuir las zonas lucrativas de uso terciario en dos manzanas, una cerrada interior y la otra perimetral, de modo que tanto se de continuidad a la edificación existente en el actual suelo urbano del Polígono de Son Castelló como se asegure, mediante la nueva edificación y la ubicación del SGEL una nueva fachada a la ciudad.
- Suprimir la posibilidad de implantación del uso turístico y residencial, de entre los usos posibles.
- También se posibilita el acceso y salida al sector desde el Camí Vell de Bunyola y se prevé la creación de un carril bici que dé continuidad a las previsiones municipales de movilidad no motorizada.

A continuación se describe el contenido de los planos de ordenación del ámbito del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD:

O- 01.- Plano de Ordenación. Situación en relación con la estructura general y orgánica del Territorio, Calificación del Suelo y Sistemas Generales del PGOU.

El Plano refleja, a escala 1:5.000, los SSGG incluidos en el ámbito del PAU y su ubicación con respecto al Plan General, estableciendo la relación de la ordenación propuesta con las previsiones del PGO, completándose la información derivada de este concepto con la del plano I-01 anterior

O- 02.- Plano de Ordenación. Zonificación Indicativa.

El Plano determina gráficamente, a escala 1:500, la zonificación descrita en la presente Memoria Descriptiva y Justificativa.

Planos O-3.- Plano de Estructura Viaria

Planos O-4 a O- 11.

Los planos referenciados, cuya descripción figura en la relación anexa a la presente memoria, a escala, completan la documentación del PAU respecto a las dotaciones y servicios de infraestructuras:

O-04.- Abastecimiento de agua

- O-05.- Saneamiento.
- O-06.- Evacuación de aguas pluviales.
- O-07.- Red de Alta y media tensión y estaciones transformadoras.
- O-08.- Red de aja Tensión.
- O-09.- Alumbrado público
- O-10.- Red de Infraestructuras de telecomunicaciones.
- O-11.- Red de gas.

5.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ART. 72 R.P.

Al haber entrado en vigor la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS), así como del Reglamento general de la ley, para la isla de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 de abril de 2015), el PAU, como instrumento de carácter transitorio para programar el sector en cuestión y al no tener reflejo en las nuevas disposiciones, habrá de seguir cumpliendo , en lo que no contradiga a la normativa vigente, con las determinaciones de la ficha del PGOU, así como las del artículo 72 del anterior Reglamento de Planeamiento:

5. A) Respecto al apartado 1-a). Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio

El ámbito de desarrollo del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD contempla la inclusión del SSGG de espacios libres SGEL/PJ-P (52-06-P) así como su relación la trama general viaria y de servicios del PGOU.

5. B) Respecto al apartado 1-b). Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.

Previamente a la descripción de los usos y niveles de intensidad, y, en consecuencia, de la expresión del aprovechamiento medio en el ámbito del SUNP, se realiza la determinación de los coeficientes de zona y de sector:

a) Determinación de los coeficientes de zona de los diferentes usos:

Los coeficientes de zona de los diferentes usos que se prevén en el ámbito del PAU del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD, serán los mismos previstos por el PGOU para todo el suelo urbanizable programado y que se transcriben a continuación:

- Zona residencial unifamiliar	0,7814
- Zona residencial plurifamiliar	0,6751
- Secundario	0,5462
- Terciario	1,0000
- Equipamientos	0,4000

b) Determinación del coeficiente de sector.

El coeficiente de sector, de acuerdo con lo prescrito en el art. 31 del R.P. y del Capítulo IV de la Memoria el PGOU, expresa las rentabilidades diferenciales imputables a la posición del ámbito teniendo en cuenta su relación con los elementos estructurales del territorio, las características del suelo, su incidencia en el coste de urbanización, de la edificación, y, en particular de la estrategia funcional del Plan, realizándose la asignación del coeficiente de sector de la manera siguiente:

- La situación del ámbito próximo a los Sistemas Generales y a elementos urbanos significativos.
- Terrenos topográficamente poco accidentados y costes de urbanización normales en función del tipo de urbanización.
- Valor urbanístico medio en la estrategia funcional del Plan General.

Coeficiente del sector:..... **0,2000**

c) Determinación del coeficiente de homogeneización.

Dicho coeficiente se obtendrá multiplicando el coeficiente de zona establecido por el coeficiente de sector determinado:

Usos	Coef. Zona	Coef. Sector	Coef. Homogeneización
Res. Unifamiliar	0,7814	0,2000	0,15628
Res. Plurifamiliar	0,6751	0,2000	0,13502
Secundario	0,5462	0,2000	0,10924
Terciario	1,0000	0,2000	0,20000
Equipamientos	0,4000	0,2000	0,08000

d) Señalamiento de usos y niveles de intensidad.

En la propuesta de ordenación del ámbito del P.Parcial del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD y que reflejan en el plano O-02. Ordenación. Zonificación, se indican los usos y las intensidades de los aprovechamientos de cada zona:

Usos	Altura Máxima	Sup. Suelo	Edificabilidad
Res. Unifamiliar	-----	0	0
Res. Plurifamiliar	-----	0	0
Secundario	-----	0	0
Terciario	3 plantas	38.823,33	51.590
Equipamientos	-----	0	0

e) Determinación de los Sistemas locales y Sistemas Generales.

Clases	Sistemas Locales	SSGG
Espacios Libres	7.395,82	19.690,00
Equipamientos	3.584,82	

Viales i infraestructuras	<u>21.897,03</u>	
TOTAL	32.877,67 m²	19.690,00 m²

f) Determinación de las superficies de suelo lucrativo y no lucrativo.

Sup. Suelo No Lucrativo	: 32.653,45
Sup. Suelo Lucrativo	: 38.823,33
Sup. Total sin SSGG	: 71.701,00
<u>SSGG</u>	<u>: 19.690,00</u>
TOTAL	: 91.391,00 m²

g) Determinación de las superficies, usos y intensidades y del aprovechamiento lucrativo.

Usos	Alt. Máx.	Sup.Sue	Edificab	C.Zona	C.Sector	C.Homog	Aprof.Luc.
TERCIARIO	3 PL	38.823,33	51.590	1,0000	0,2000	0,2000	10.318

h) Determinación de las superficies edificables del ámbito.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: **51.590** m² APROV LUCR.TOTAL: 10.318 u.a.
 COEFICIENTE EDIF. MÁX: **0,564 m²/m²** APROV. MEDIO SECTOR: 0,1129

Observaciones: El sector tiene incluida la superficie de 19.690 del SGEL/PJ (52-06-P).

i) Determinación de la gestión, programación y planeamiento.

Planeamiento vigente: revisión PGOU Palma de Mallorca
 Planeamiento a desarrollar: Plan Parcial
 Sistema de actuación: Compensación
 Plan de etapas: 2º. Cuatrienio

5. C) Respecto al apartado 1-c). Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, telefonía, electricidad, comunicaciones y demás servicios que se prevén.

Quedan desarrollados en el anexo 1 de la presente memoria y en los planos O-3 a O-11, de ordenación, a escala 1:500.

5. D) Respecto al apartado 1-d).

Todo el territorio abarcado por el ámbito del PAU del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD, con una extensión de 91.391 m², constituirá un solo sector.

5. E) Respecto al apartado 2.

Tal como ha quedado establecido en la justificación del apartado B) , el aprovechamiento medio del sector derivado del ámbito del PAU del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD, ha quedado establecido en 0,1129, cuya justificación se ha determinado en la misma y que resulta de aplicar el Aprovechamiento Medio de todo el Suelo Urbanizable Programado del Plan General.

5. F) Respecto al apartado 3.

En el ámbito del PAU del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD se incluye el referido SSGG SGEL/PJ (52-06-P), así como el trazado de la redes fundamentales de los servicios y las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes, quedando los mismos descritos en los planos O-01 a O-11, de ordenación , a escala 1:500.

5. G) Respecto al apartado 4.

Tal como ha quedado establecido en la justificación del apartado D) el ámbito del PAU del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD, constituye un solo sector, que deberá urbanizarse, mediante la redacción de un Plan Parcial, a desarrollar en una única etapa, con una duración máxima de dos años contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

6.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO.

Al haber entrado en vigor la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS), el desarrollo del Plan ha de cumplir así mismo con las disposiciones de esta ley, en especial de las siguientes:

El sector urbanizable que desarrolle el presente PAU habrá de cumplir con las disposiciones del artículo 43, de la LOUS,

1. Definirá la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable con el mismo grado de detalle que el suelo urbano y el urbanizable directamente ordenado, determinando el ámbito de las actuaciones de nueva urbanización que prevean.
- 2.a) Calificará el suelo;
- 2.b) Regulará los usos y los parámetros de la edificación.
- 2.c) Señalará las alineaciones y las rasantes.
- 2.d) Definirá los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes.
- 2.) Establecerá el sistema de actuación, las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación,

3. Fijará las superficies de los terrenos dotacionales o destinados a aparcamiento, independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica.

4. Determinará el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que contemplen o, en su caso, determinar un plan de etapas, contener su evaluación económica e incluir la correspondiente memoria de sostenibilidad económica. Esta memoria debe justificar, en todo caso, el coste público del mantenimiento y la conservación de las infraestructuras y los servicios.

Así mismo el plan parcial que desarrolle el PAU habrá de contener contiene la documentación prevista en el artículo 44 de la LOUS.

7.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE LA AIP-III DEL PTIM AIP (CONEXIÓN PALMA-MARRATXÍ (entorno del Torrent Gros)).

La AIP-III contiene, entre otros, los siguientes:

OBJETIVOS

• *Mejorar las comunicaciones y relaciones cívicas entre los diferentes núcleos, tanto a nivel municipal como supramunicipal:*

El PAU y P.Parcial desarrollan un pequeño ámbito del sector que desenvuelve en sí mismo, dando respuesta a las necesidades generadas por los nuevos aprovechamientos. Ahora bien, respecto a las comunicaciones, con la introducción de una gran rotonda, en la intersección del Camí Vell de Bunyola con el C/ Gremi de Tintorers, puede entenderse que se mejorará de manera substancial el tráfico en el tramo entre ésta última y la rotonda de entrada al Polígono de Son Castelló, no siendo de preveer que la nueva implantación genere tráfico alguno sobre el barrio de S'Indioteria al revertir el mismo principalmente sobre la citada rotonda. Respecto al nivel supramunicipal con la apertura de los enlaces de la autovia Palma-Inca con Sa Cabana y Son Maciá que ya ejerce esta función, no se estima oportuno generar más ocupación del suelo con viales que, en realidad, duplicarían los ya existentes.

• *Crear un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del "Torrent Gros", incorporando medidas de recuperación ambiental.*

Con la asunción del SGEL/PJ (52-06-P), de 19.690 m2 al que se añade una zona verde de sistema local hasta la rotonda de la entrada del Polígono de Son Castelló, el Plan parcial procurará configurar un conjunto de espacio libre público que conecte perfectamente y de continuidad al existente al otro lado de la entrada del polígono de Son Castelló.

• *Reordenar y mejorar paisajísticamente las franjas de suelo rústico entre núcleos.*

No se prevén franjas de suelo rústico en el ámbito del SUNP/52-01 una vez incorporado como urbanizable.

- *Prohibir usos en suelo rústico incompatibles con áreas residenciales.*
No se prevé quede suelo clasificado como rústico en el ámbito del SUNP/52-01 una vez incorporada al proceso urbanizador.
- *Minimizar el impacto paisajístico de las vías de gran capacidad y otras infraestructuras.*
El mantenimiento de la estructura viaria diseñada por el PGOU de Palma, sin generar más viales de gran capacidad y adosando a los existentes (Autopista Palma-Inca) los SGEL con un diseño adecuado conseguirá el objetivo deseado de minimización de este impacto paisajístico.
- *Racionalizar la ocupación del suelo.*
Se prevé seguir el desarrollo del PGOU, ubicando una corona de espacios libres públicos en las zonas de mayor visibilidad desde el viario general, generando una nueva rotonda con zonas verdes que complementen la ya existente en la esquina del polígono (Camí Vell y Tintorers) y ubicando los equipamientos deportivo y socio-cultural junto al barrio de S'Indioteria.

PRINCIPIOS RECTORES

- *Ordenación, recuperación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales del entorno.*
- *Integración del área del "Torrent Gros" en la estructura de corredores ecológicos y de parques periurbanos del área metropolitana.*
El Plan Parcial configurará un amplio sistema de zonas verdes tendente a mejorar sustancialmente los valores ambientales y paisajísticos de la zona. Al mismo tiempo se prevé el mantenimiento del tramo de la Síquia de Na Cerdana existente junto al Camí Vell de Bunyola.
- *Compatibilización de usos con el régimen hidráulico del torrente.*
No afecta al ámbito del SUNP/52-01
- *Integración paisajística de las infraestructuras, de los equipamientos y de las edificaciones incluidas en el ámbito. Especialmente de las vías de acceso a Palma y del trazado del torrente Gros.*
Se prevé seguir el desarrollo del PGOU, ubicando una corona de espacios libres públicos en las zonas de mayor visibilidad desde el viario general, generando una nueva rotonda con zonas verdes que complementen la ya existente en la esquina del polígono (Camí Vell y Tintorers) y ubicando los equipamientos deportivo y socio-cultural junto al barrio de S'Indioteria. Se incorporan al Plan Parcial las ordenanzas adecuadas para que las infraestructuras, equipamientos y edificaciones incluidas en el ámbito tengan una adecuada integración paisajística.
- *Aplicación de los principios de movilidad segura y sostenible, incorporando medidas de interacción positiva con opciones de movilidad no motorizada o de transporte público incluida la intermodalidad.*
Se analiza de manera pormenorizada en el estudio de movilidad del que se incorporan en el plan los trazados viarios no motorizados.

- *Incorporación de políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.*

Se incorporan las correspondientes medidas de sostenibilidad.

- *Incorporación de la custodia del territorio como herramienta de gestión del paisaje.*

Resulta ser una medida más adecuada para la zona colindante con el “Torrent Gros”. Ahora bien el PAU y el Plan Parcial recogen las propuestas sobre paisaje mediante la caracterización de un pequeño sector que, con una gran superficie destinada a zona verde, dará continuidad tanto al corredor verde del PGOU como a la edificación colindante del Polígono de Son Castelló.

- *Recuperación, mejora y fomento de las actividades agrarias tradicionales.*

No se prevén que se clasifique como rústico en el ámbito del SUNP/52-01 una vez incorporada al proceso urbanizador.

- *Ordenación paisajística:*

Se establece de acuerdo con las siguientes directrices de ordenación de ficha de la AIP-III.:

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

- *Modelar un paisaje coherente corrigiendo impactos negativos existentes.*
- *Impulsar un modelo territorial basado en el trazado de corredores verdes como elementos de cohesión urbana de usos cívicos y un nuevo marco de relación entre ciudad y territorio rural.*
- *Dar continuidad longitudinal al futuro parque lineal metropolitano del “Torrent Gros”, asegurando el paso e integrando el sistema de espacios libres existentes junto con otros de nueva creación. Se preverá su conectividad hacia el norte de forma compatible con la vía conectora de los accesos a Palma, y hacia el sur enlazando con el frente litoral.*
- *Enlazar con la estructura de corredores verdes del Parque de las vías – Son Fuster, del torrente de na Bárbara, del torrente de Coa Negra, y el corredor litoral, así como con las vías verdes del camino de Son Macià, de sa Fita, de Son Fangos, y la red de caminos rurales o locales.*
- *Infiltración territorial de espacios libres de expansión en las tramas urbanas colindantes.*

El PAU recoge las propuestas sobre paisaje mediante la caracterización de un pequeño sector que, con casi un 30% de su superficie destinada a zona verde, dará continuidad tanto al corredor verde del PGOU como a la edificación colindante del Polígono de Son Castelló y elimina las edificaciones e instalaciones suburbanas existentes en los terrenos actuales. Respecto a la conectividad del parque lineal metropolitano del “Torrent Gros”, así como de los otros parques ésta resulta ser una tarea de conjunto de toda la AIP, si bien con su diseño, el Plan Parcial contribuye en su medida a garantizar esta conectividad

- *Previsión de nuevos nodos de conexión de la red vial y peatonal.*

El Plan parcial habrá de prever nuevos itinerarios de la red no motorizada, tanto peatonal como ciclista.

- *Previsión de nuevas zonas de cruce y tratamiento paisajístico de las grandes infraestructuras y el torrente, incorporando elementos de conexión transversal para peatones y vehículos (puentes, pasarelas, vados).*
Resulta ser una medida más adecuada para la zona colindante con el "Torrent Gros".
- *Tratamiento paisajístico de los ejes de acceso en Palma.*
Se prevé el tratamiento paisajístico del acceso a Palma en el ámbito del SUNP.
- *Previsión de áreas de mejora urbana y de reforma interior de tejidos urbanos existentes.*
El Plan solo puede actuar en su ámbito y en él si que realiza una mejora de los terrenos hoy de carácter agrícola peri-urbano en estado de abandono. Su desarrollo implica la eliminación de usos inadecuados vinculados a un espacio enclavado en un espacio urbano e industrial
- *Reducción de impactos visuales y mejora paisajística de los cerramientos de parcelas, especialmente los colindantes con el "Torrent Gros".*
Las ordenanzas del Plan Parcial regularán estas mejoras paisajísticas de los cerramientos de parcelas.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

- *Se introducirán medidas para la conservación del hábitat *Nicotiano glaucae* - *Ricinion communis*.*
El mencionado hábitat no se encuentra presente en el sector.
- *Se tendrá en consideración la existencia de la zona inundable del torrente Gros a la hora de ordenar el AIP, introduciendo medidas que reduzcan el riesgo de inundación y las posibles afecciones a la población.*
Resulta ser una medida más adecuada para la zona colindante con el "Torrent Gros".
- *En Las áreas ajardinadas de nueva creación se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo.*
Las ordenanzas del Plan Parcial deberán regular que se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo en los espacios libres.
- *En las zonas próximas a cursos de agua o a elementos de la red hidrológica se utilizará preferentemente vegetación de ribera.*
Resulta ser una medida más adecuada para la zona colindante con el "Torrent Gros".
- *Se gestionará el caudal del agua de lluvia en todo el ámbito procurando el filtrado y recuperación de aguas hacia el subsuelo, evitando conducirlos a gran velocidad hacia los puntos de desagüe mediante pavimentaciones duras. Se podrán incorporar albercas de acumulación con características de zonas húmedas.*
Las ordenanzas del Plan Parcial deberán regular la evacuación de aguas pluviales procurando el filtrado y recuperación de aguas hacia el

subsuelo, evitando conducirlos a gran velocidad hacia los puntos de desagüe mediante pavimentaciones duras.

- *En el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales, tanto de huerta como de secano, se favorecerá el uso de sistemas de cultivo respetuosos con la ecología del medio ambiente.*

No se prevén quede suelo clasificado como rústico en el ámbito del SUNP/52-01 una vez incorporada al proceso urbanizador.

Palma, Diciembre de 2017

El Arquitecto

ANEXO Nº.1

CUMPLIMIENTO DEL APARTADO C) DEL ARTÍCULO 72 R.P. y 92. a) del Reglamento General para Mallorca.

1.- Estructura Viarias Y Comunicaciones.

Se desarrolla en el plano O-03 (1:500) Planta General de la Ordenación y Viales y su conexión a los sistemas existentes.

En el citado plano se reflejan las secciones de los viales.

La totalidad de los viales A, B y C se proponen como, de un solo sentido, con los anchos de aceras, aparcamiento y calzadas descritos, siendo el primero de ellos de distribución y de conexión con el Camí Vell de Bunyola, para poder asimismo realizar las conexiones con los servicios existentes y, los segundos únicamente de distribución interior.

Se garantizará el adecuado tratamiento de las conexiones viarias existentes, tanto en calzadas como en aceras y redes peatonales.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente recogerán las determinaciones de al Ley 3/1993, de 4 de Mayo y de su Reglamento para la mejora de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 110/2010, de 15 de octubre), o norma que lo substituya.

2.- Abastecimiento de agua.

Se desarrolla en el plano O-04 (1:500) Esquema de Servicios-Agua Potable y su conexión con la red existente.

De acuerdo con las preexistencias de las redes de suministro de agua potable que se describen el plano I-03 de información urbanística, por la Carretera o Camí Vell de Bunyola discurre la red de Agua Potable, articulándose la red general de suministro a las parcelas a través de los viales A, B y C del PAU. El citado plano también contiene la previsión de los hidrantes contra incendios preceptivos.

La conexión a las redes generales de agua potable se realizará en la citada Carretera o Camí Vell de Bunyola.

Se procederá a la realización de la red de riego de las zonas verdes, tanto de la propia generada en el desarrollo del PAU como de la del SGEL adscrito al mismo.

Se procederá al soterramiento, bajo los nuevos viales, de la red existente de aguas salobres Son Tugores – Marratxí existente en el ámbito del PAU.

3.- Saneamiento.

Se desarrolla en el plano O-05 (1:500) Esquema de Servicios- Alcantarillado y su conexión con la red existente.

Se prevé la realización de la red interna de alcantarillado para dar servicio a todos los usos previstos en el ámbito del PAU, conectándose ésta a la red general existente de EMAYA descrita en el plano I-03 de información urbanística, de la manera siguiente:

Las diferentes parcelas conectarán a la red de alcantarillado a través de los viales A, B y C , la cual funcionará por gravedad hasta el punto de menor cota desde donde se procederá a la impulsión hasta la red general existente ubicada en el Camí Vell de Bunyola.

4.- Evacuación de aguas pluviales.

Se desarrolla en el plano O-06 (1:500) Esquema de Servicios- Evacuación Aguas Pluviales y su conexión con la red existente.

Se prevé la realización de la red interna de recogida de aguas pluviales para dar servicio a todo el ámbito del PAU, conectándose ésta a la red general existente de EMAYA descrita en el plano I-03 de información urbanística, de la manera siguiente:

La superficie de recogida de las diferentes parcelas y de los viales mismos conectarán a la red de pluviales a través de la red ubicada en los viales A, B, y C, la cual funcionará por gravedad hasta el punto de menor cota desde donde se procederá a la impulsión hasta la red general existente ubicada en el Camí Vell de Bunyola.

5.- Red de Media y Alta Tensión.

Las redes fundamentales de Media y Alta Tensión así como las estaciones transformadoras previstas en la ordenación del ámbito del PAU se han grafiado en el plano O-07 (1:500) Esquema de Servicios- Red Media y Alta Tensión, Estaciones Transformadoras y su conexión con la red existente.

En toda la estructura del ámbito del PAU se ha previsto la eliminación de las líneas de B.T. existente que daban servicio a las edificaciones existentes, tal como se grafía en el plano I-03 de información urbanística.

Para dar servicio a la Ordenación se han previsto 10 estaciones transformadoras, ubicadas de manera orientativa y cuya concreción se formulará mediante el correspondiente proyecto de urbanización. Todas ellas se han dispuesto según alineación de vial y su superficie no significa merma alguna del total de cada manzana. En las futuras parcelas que se vean afectadas por la inclusión de una Estación Transformadora deberá regir su ordenación según las separaciones mínimas, pero conservando su superficie a efectos del cálculo de edificabilidad.

6.- Red de Baja Tensión.

Los esquemas básico de la red interna de Baja Tensión prevista en la ordenación del ámbito del PAU se han grafiado en el plano O-08 (1:500) Esquema de Servicios- Red Baja Tensión

En el plano se han grafiado los esquemas de alimentación a parcelas de la red de Baja Tensión que se conecta a las diferentes ET (Estaciones Transformadoras) previstas en el ámbito de la ordenación del PAU.

7.- Alumbrado Público.

El esquema de los servicios de alumbrado público internos de la ordenación del ámbito del PAU y su confluencia con el Camí Vell de Bunyola se han grafiado en el plano O-09 (1:500) Esquema de Servicios- Alumbrado Público, y en el que se recogen los sistemas de alimentación y posicionamiento de las farolas de alumbrado de toda la estructura viaria y sistema de espacios libres, así como su interconexión con las estaciones transformadoras previstas en el PAU.

Tanto el espacio libre público generado de resultas de las dotaciones previstas en desarrollo del PAU como en el SGEL adscrito al mismo requerirán un proyecto específico de ordenación que se incorporará al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial resultante de la aprobación del PAU, por lo cual los puntos d alumbrado público indicados tienen carácter orientativo.

8.- Red Infraestructuras de Telecomunicación.

El esquema de la red de infraestructura de telecomunicaciones se ha grafiado en el plano O-10 (1:500) Esquema de Servicios- Red de Infraestructura de Telecomunicaciones y conexión con redes existentes.

En el plano se ha grafiado el esquema de la red infraestructura de telecomunicaciones para que pueda ser utilizada por los diversos operadores existentes en el mercado y su conexión con las redes existentes en el Camí Vell de Bunyola.

9.- Red de Gas.

El esquema de la red de gas natural o aire propanado se ha grafiado en el plano O-11 (1:500) Esquema de Servicios- Red de Gas Canalizado y conexión con redes existentes., recogándose las canalizaciones por la estructura viaria y su conexión con las red existente en el Camí Vell de Bunyola.

Palma, Diciembre de 2017

El Arquitecto

ANEXO Nº. 2

JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA FICHA DEL PAU DE SON CASTELLÓ SUD, EN RELACIÓN A LAS RESERVAS DERIVADAS DEL ART. 93 DEL REGLAMENTO GENERAL PARA MALLORCA, DE LA LEY 2/2014.

A) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

a) jardines:

El módulo mínimo, según el artículo 93 Reglamento, se establece en el 10% de la superficie total ordenada de suelo, con excepción del SGEL/PJ (52-06-P).

En consecuencia la reserva mínima del sistema de espacios libres será de 7.395,82 m², superior a los 7.170 m² (10%).

Esta dotación se ha de localizar en tres partes del sector, una colindante con la existente rotonda de entrada al polígono de Son Castelló y en conexión con el SGEL incluido en el ámbito del PAU, y las otras dos en la confluencia de la nueva rotonda de entrada al sector, con una superficie total superior a la establecida como mínima en la Ley y en el Reglamento de Planeamiento.

B) Equipamientos públicos.

El artículo 93. 1. b) del Reglamento general de la Ley 2/2014, en los ámbitos de uso industrial y terciario, los planes parciales deben reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo que no resulte inferior al 10 % de la superficie del ámbito, y un 5 % para equipamientos públicos.

Así mismo en el apartado 5 del mismo artículo se prescribe que la distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo no está sujeta a estándares genéricos. Las expresadas distribuciones y las superficies asignadas se fijarán, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector. En el presente caso, visto que, a tenor de lo expresado por el Ayuntamiento, no existen necesidades de equipamientos culturales ni deportivos en la zona, se opta por calificar los terrenos con el uso global de Equipamiento Asistencial, pudiendo el Ayuntamiento asignar el uso detallado, de entre los especificados en el artículo 58 de la normas del PGOU (TR '06) (socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional, deportivo, seguridad, sanitario, religioso, comercial o recreativo), en función de las necesidades o demandas que, en su momento, se prevean.

Por tanto, y a sugerencia del Ayuntamiento, se opta por calificar como zona de Equipamiento Asistencial la que se prevé en los planos, ubicada en la parte norte de la manzana junto al espacio libre público colindante con la Carretera Vella de Bunyola, con una superficie de 3.584,82 m²

En resumen, las reservas mínimas prevista como sistemas locales, han de cumplir tanto con la Ley 2/2014 como con su Reglamento general, y, en principio, son las siguientes:

ESPACIOS LIBRES : 7.395,82 m² > 10% de la superficie del ámbito
EQUIPAMIENTOS : 3.584,82 m² > 5% de la superficie del ámbito

Palma, Diciembre de 2017

El Arquitecto

ANEXO Nº. 3

JUSTIFICACION DE LAS EDIFICABILIDADES E INTENSIDADES DE USO PROPUESTAS Y SU ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DE LA FICHA DE ORDENACIÓN DEL PAU Y A LOS CRITERIOS BASICOS DEL TITULO VI “NORMAS TECNICAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION DE PLANES DEL PGOU”.

Toda la red viaria se ha descrito en el apartado correspondiente y se ha planificado con un ancho mínimo de 22,00 mts., subdividiendo dicha sección con dos aceras de 2,50 mts de ancho, dos franjas de aparcamiento, una en batería y otra en cordón, de 5,00 mts y 2,5 mts. de ancho y una calzada, de dos carriles de un único sentido, de 7,00 mts de anchura.

Las secciones tipo se encuentran reflejada en el plano O-3 de Ordenación del presente PAU.

Las plazas de aparcamiento en batería establecidos a lo largo de la totalidad de los viales suman 431 unidades, es decir el más del 50% del cómputo de 1 plaza/100 m2 edificadas de uso industrial prescritos por el artículo 93-1-c) del Reglamento general para Mallorca, de las cuales se prevé una plaza, más otra cada 33 plazas previstas para discapacitados (en realidad se disponen 16 plazas). El resto de las plazas hasta completar el 100% plazas prescritas por el Plan General, a razón de 1plaza/ 75 m2 edificadas (fundamentalmente comercial y administrativo) y de 1 plaza/100 m2 edificadas en el EQ, quedarán incluidas en el interior de las parcelas en esta última proporción. Es decir que en la totalidad del ámbito se prevén 431 (anejas a la red viaria) + (688+61=749 en parcelas) =1.180 plazas de aparcamiento.

Para la concreción de las diversa superficies de suelo y edificabilidades, así como el régimen de usos establecidos en la ficha en que se concreta la ordenación del Plan Parcial, se ha establecido el criterio que las ordenanzas de edificación que se asignen tienen que adecuarse, en la medida de lo posible, a las establecidas en los diferentes tipos referenciados en las N.U. del PGOU.

En el presente caso, de una unidad autónoma, de carácter representativo por su posición de entrada a la ciudad y al actual Polígono de Son Castelló, se estima procedente una modificación o introducción de una ordenanza “ad hoc” y así se describe la siguiente zonificación, única lucrativa del sector:

Así se describen las siguientes zonificaciones lucrativas:

Zonas "S3a". Uso principal: terciario.

Justificación edificabilidad: $38.823,33 \times 1,3288 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 51.590 \text{ m}^2$

51.590 m^2 de edificación $\times 0,2000$ (C. Homologación) = 10.318 u.a.

En consecuencia el Aprovechamiento Lucrativo total de la ordenación propuesta resulta ser de 10.318 u.a.. y el Aprovechamiento Medio del Sector de 0,1129, tal y como se refleja en la ficha.

Palma, Diciembre de 2017

El Arquitecto

FICHA DEL SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD

1.- Identificación

DENOMINACIÓN: SON CASTELLÓ SUD CODIGO: SUNP/52-01
SITUACIÓN: CARRETERA VELLA DE BUNYOLA
PLANO: 1/5.000 09

2.- Sistemas locales

ESPACIOS LIBRES : 7.395,82
EQUIPAMIENTOS : 3.584,82
VIALES Y INF. : 21.897,03
TOTAL : 32.877,67 m²

3.- Sistemas generales

19.690,00 SGEL/PJ (52-06-P)
19.690,00

4. Superficies

Sup. Suelo No Lucrativo : 32.877,67
Sup. Suelo Lucrativo : 38.823,33
Sup. Total sin SSGG : 71.701,00
SSGG : 19.690,00
TOTAL : 91.391,00 m²

5. Ordenación

Usos	Alt. Máx.	Sup. Suel.	Edificab.	C.Zona	C.Sector	C.Homog	Aprov.Luc.
TERCIARIO	3 PL	38.823,33	51.590	1,0000	0,2000	0,2000	10.318

6. Superficie edificable

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 51.590 m² APROV LUCR.TOTAL: 10.318u.a.
COEFICIENTE EDIF. MÁX: 0,564 m²/m² APROV. MEDIO SECTOR:0,1129

7. Estándares Urbanísticos

Densidad máxima viviendas	0	Núm. Máx. Viv.	0
Densidad máxima población	0	Núm. Máx. Hab	0

8. Gestión, programación i Planeamiento

Planeamiento a desarrollar: Plan Parcial
Sistema de Actuación: Compensación
Plan de etapas: 2º Cuatrienio

9. Observaciones: El sector tiene incluida la superficie de 19.690 del SGEL/PJ (52-06-P).

Se observa que el sector se halla afectado por las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet.

B) NORMAS URBANÍSTICAS Y SUS ANEXOS.

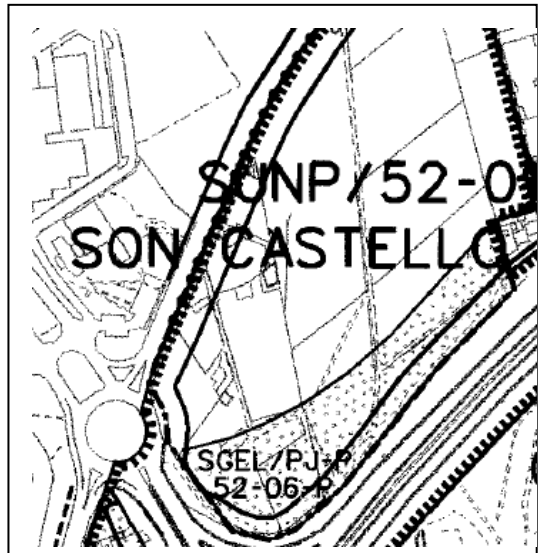
NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El sector único en que establece el PAU en el ámbito del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD se desarrollará de acuerdo a las determinaciones siguientes:

- a) El sector SON CASTELLÓ SUD en el desarrollo de su Plan Parcial se ajustará a la ficha de características particulares adjunta en la presente memoria, así como al plano O-2 denominado "Ordenación. Zonificación", para que el citado suelo pueda ser incorporado al proceso urbanizador. Asimismo el Plan Parcial se adaptará a las determinaciones básicas de ordenación que se reflejan en los planos O-3 a O-11 del PAU y a la memoria que lo desarrolla.
- b) Para el desarrollo del Plan Parcial se tendrá en cuenta el resto de condiciones que, con carácter general, se establecen en la revisión del PGOU y en la Legislación y normativa urbanística aplicable.
- c) Todo el ámbito del PAU constituye un único sector que deberá ser desarrollado en una sola etapa, con una duración máxima de dos años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- d) En lo no regulado específicamente en la normativa del Plan Parcial se estará a la normativa urbanística general de la revisión del PGOU.
- e) La totalidad de las zonas de espacios libres, equipamientos e infraestructuras serán de cesión y, por tanto, el dominio y uso se entienden público en suelo, vuelo y subsuelo.
- f) Las ordenanzas del Plan Parcial regulan la mejora paisajística de los cerramientos de parcelas.
- g) Las ordenanzas del Plan Parcial regulan que se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo en los espacios libres, así como también se tendrán en cuenta las disposiciones del Anexo V del PGOU'85 para la realización de los espacios libres públicos y arbolado de las vías públicas.
- h) Las ordenanzas del Plan Parcial regulan la evacuación de aguas pluviales procurando el filtrado y recuperación de aguas hacia el subsuelo, evitando conducir las a gran velocidad hacia los puntos de desagüe mediante pavimentaciones duras.

ANEXO NORMAS. FICHAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Fitxa de Sistemes		IDENTIF	SGEL/PJ-P
		CODI	52-06-P
1. Identificació			
DENOMINACIÓ	SON CASTELLO SUD		
SITUACIÓ	52	LA INDIOTERIA (URBA)	CARRER
FULL UTM	78-23-N		Gran Via Asima
FULL 500	*		REF. CAD
FULL 1000	K-13		*
FULL 5000	*		
2. Característiques Funcionals			
SUPERFICIE	19.690	DOMINI	PUBLIC
NUM. INVENT.	*	US	PUBLIC
3. Normativa d'aplicació			
ORDENACIÓ	EL 1d	CATALEGS	*
PLAN APROV	*	CLASIF. SOL	S.U.N.P.
PLANEJAMENT	PP		
ALTRES	*		
4.- Gestio del sol			
ASIGNACIÓ	PRIVAT	SITEMA	COMP
AMBIT	*	ETAPES	S-T
5.- Observacions			
<p>Inclòs en el SUNP 52/01 SON CASTELLO SUD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espai lliure que com a part de l'estructura de corredors ecològics verds de Palma, conjuntament amb l'EL1a (2) 52-22/P confrontant, donarà continuïtat a l'altre existent a l'entrada al Polígon de Son Castelló (Parc de Ses Vies- Son Fuster) i es tractarà com un espai arbrat frondós fent barrera vegetal del sector cap a l'autopista. - En el projecte d'urbanització, a més del carril bici, s'haurà de preveure una zona pavimentada dins el SGEL, en la que sigui possible el trànsit restringit i també doni una solució de continuïtat entre el final del C/Cabrelles en el límit amb la UE/52-03 i el vial prevís en el Pla Parcial al carrer Cabrelles. - El Projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat d'integrar horts urbans en aquest espai i incorporarà un projecte específic de tractament paisatgístic i enjardinament perquè funcionin com a pantalles arbòries de protecció visual cap a la Ma-13. També incorporarà un tractament vegetal d'esmoreïment de mitgeres a la vista (UE 52/03-B). - El Projecte d'urbanització preveurà la supressió de les tanques publicitàries orientades cap a la Ma-13 i la carretera de Bunyola. 			



Fitxa de Sistemes

IDENTIF **EL1a(1)**

CODI **52-21/P**

1. Identificació

DENOMINACIÓ **ESPAI LLIURE SON CASTELLO SUD**

SITUACIÓ **52 LA INDIOTERIA (URBA)**

FULL UTM **78-23-N**

FULL 500 *

FULL 1000 **K-13**

FULL 5000 *

CARRER

Gran Via Asima

REF. CAD

*

2. Característiques Funcionals

SUPERFICIE **1.120,22**

DOMINI **PUBLIC**

NUM. INVENT. *

US **PUBLIC**

3. Normativa d'aplicació

ORDENACIÓ **EL 1c**

CATELEGS

PLAN APROV *

*

PLANEJAMENT **PP**

CLASIF. SOL

ALTRES *

S.U.N.P.

4.- Gestio del sol

ASIGNACIÓ *

SITEMA **COMP**

AMBIT *

ETAPES **S-T**



5.- Observacions

- **Procident del SUNP 52/01 SON CASTELLO SUD**
El Projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat de conservar la jardineria històrica o els elements arboris singulars que es trobin en aquest espai.

Fitxa de Sistemes

IDENTIF **EL1a (2)**

CODI **52-22/P**

1. Identificació

DENOMINACIÓ **ESPai LLIURE SON CASTELLO SUD**

SITUACIÓ **52 LA INDIOTERIA (URBA)**

FULL UTM **78-23-N**

FULL 500 *

FULL 1000 **K-13**

FULL 5000 *

CARRER

Gran Via Asima

REF. CAD

*

2. Característiques Funcionals

SUPERFICIE **1.714,80**

DOMINI **PUBLIC**

NUM. INVENT. *

US **PUBLIC**

3. Normativa d'aplicació

ORDENACIÓ **EL 1c**

CATALEGS

PLAN APROV *

*

PLANEJAMENT **PP**

CLASIF. SOL

ALTRES *

S.U.N.P.

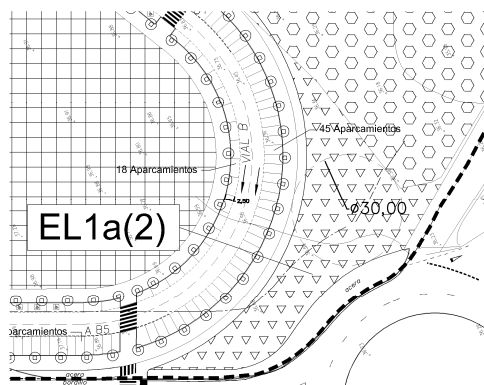
4.- Gestio del sol

ASIGNACIÓ *

SITEMA **COMP**

AMBIT *

ETAPES **S-T**



5.- Observacions

Inclòs en el SUNP 52/01 SON CASTELLO SUD

- Espai lliure que com a part de l'estructura de corredors verds de Palma, conjuntament amb el SGEL/PJ/P 52-06-P confrontant, donarà continuïtat a l'altre existent a l'entrada al Polígon de Son Castelló (Parc de Ses Vies- Son Fuster) confrontant.
- El projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat de conservar la jardineria històrica o els elements arboris singulars que es trobin en aquest espai.
- El Projecte d'urbanització preveurà la supressió de les tanques publicitàries orientades cap a la Ma-13 i la carretera de Bunyola.

Fitxa de Sistemes

IDENTIF **EL1b**

CODI **52-20/P**

1. Identificació

DENOMINACIÓ **ESPAI LLIURE SON CASTELLO SUD**

SITUACIÓ **52 LA INDIOTERIA (URBA)**

FULL UTM **78-23-N**

FULL 500 *

FULL 1000 **K-13**

FULL 5000 *

CARRER

Gran Via Asima

REF. CAD

*

2. Característiques Funcionals

SUPERFICIE **4.560,22**

DOMINI **PUBLIC**

NUM. INVENT. *

US **PUBLIC**

3. Normativa d'aplicació

ORDENACIÓ **EL 1c**

CATALEGS

PLAN APROV *

*

PLANEJAMENT **PP**

CLASIF. SOL

ALTRES *

S.U.N.P.

4.- Gestió del sol

ASIGNACIÓ *

SITEMA **COMP**

AMBIT *

ETAPES **S-T**



5.- Observacions

Procedent del SUNP 52/01 SON CASTELLO SUD

- El projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat de conservar la jardineria històrica o els elements arboris singulars que es trobin en aquest espai.
- El projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat de conservar la jardineria històrica o els elements arboris singulars que es trobin en aquest espai.
- El Projecte d'urbanització preveurà la supressió de les tanques publicitàries orientades cap a la Ma-13 i la carretera de Bunyola.
- El projecte d'urbanització conservarà, en la mesura del possible, les antigues construccions característiques del barri, d'acord amb l'art. 47.1 de les Normes del PGOU.

Fitxa de Sistemes

IDENTIF **EQ3a/AS**

CODI **52-18/P**

1. Identificació

DENOMINACIÓ **ASISTENCIAL SON CASTELLO SUD**

SITUACIO **52** **LA INDIOTERIA (URBA)**

CARRER **Gran Via Asima**

FULL UTM **78-23-N**

FULL 500 *

REF. CAD

FULL 1000 **K-13**

*

FULL 5000 *

2. Característiques Funcionals

SUPERFICIE **3.584,4** DOMINI **PUBLIC**

NUM. INVENT. * US **PUBLIC**

3. Normativa d'aplicació

ORDENACIÓ **EQ3a** CATALEGS *

PLAN APROV * *

PLANEJAMENT **PP** CLASIF. SOL

ALTRES * **S.U.N.P.**

4.- Gestio del sol

ASIGNACIO * SISTEMA **COMP**

AMBIT * ETAPES **S-T**

5.- Observacions

Procedent del SUNP 52/01 SON CASTELLO SUD



C) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (ART. 55 R.P.)

a) la evaluación económica de a ejecución de as obras de urbanización de la estructura interna del ámbito del Plan Parcial de sector del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD se realiza, tal y como sigue, por capítulos, siendo los recursos financieros de los propietarios que constituyen el 100% del territorio, de reconocida solvencia, presentando asimismo como garantía la propiedad completa de los terrenos que constituyen la actuación.

Se incluye en el ámbito del Plan Parcial la superficie de 19.690 del SGEL/PJ (52-06-P), a ejecutar conjuntamente con la urbanización del total ámbito.

Todas las obras de urbanización del ámbito del Plan Parcial se realizarán mediante inversión privada de los propietarios del suelo incluido en su ámbito, mediante el Sistema de Compensación, según las determinaciones que establezcan las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

b) El coste de la implantación y ejecución de las obras de urbanización de la ordenación prevista en el Plan Parcial se distribuye de la manera siguiente:

Movimiento de Tierras	232.966
Demoliciones edificaciones existentes	128.753
Explanación de Viales	408.207
Pavimentación Calzada y Aparcamientos	491.072
Pavimentación Aceras, Bordillos y Ríogolas	662.795
Señalización	34.487
Jardinería y Acondicionamiento ELP	369.790
Jardinería y Acondicionamiento SGEL	787.600
Red Agua Potable, Riego e Hidrantes	450.103
Red Alcantarillado	456.090
Red Pluviales	675.639
Red Infraestructuras Telecomunicaciones	126.415
Red Media Tensión	
a) Red Interconexión	114.957
b) Obra Civil E.T.	92.683
c) Equipamiento Eléctrico	224.884
d) Eliminación líneas B.T.	43.108
Red Baja Tensión	235.661
Red de Alumbrado Público	284.517
Red de Gas Canalizado	135.074
Obras exteriores al ámbito (Rotonda y entorno)	168.632
TOTAL COSTE ESTIMADO	6.123.433

Dado que el proceso de urbanización, por las necesidades de tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento, pueda diferirse el plazo mínimo de un año, al coste final de urbanización antes referenciado se le aplicará el correspondiente coeficiente de actualización según el IPC del plazo transcurrido.

Asimismo se incluirán las obras exteriores al ámbito necesarias hasta el enlace de las redes y servicios hasta su conexión co los sistemas generales existentes en su entorno.

La presente evaluación económica de las obras de urbanización esta sujeta a las variaciones que se puedan producir en los procesos de adjudicación de las obras del proyecto de urbanización,

Palma, Diciembre de 2017

El Arquitecto

D) PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ARTÍCULO 146 Y 43-44 DE LA LOUS.

Como ya se ha referido anteriormente que la procedencia de tramitar un Plan Parcial, a continuación del PAU, resulta posible toda vez que el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, en el apartado 3 de su disposición transitoria primera; Instrumentos de planeamiento vigentes, dispone:

“ 3. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado previstos en los planes generales de ordenación urbana aprobados definitivamente antes del día 29 de mayo de 2014, siempre que no se hubieran reclasificado como suelo rústico por efecto de determinaciones legales o de los instrumentos de ordenación territorial, se pueden programar de acuerdo con las previsiones establecidas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento urbanístico, y en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística, así como para las que hayan podido establecer dichos planes generales, en cuanto a la forma y condiciones de incorporación al desarrollo urbano de las actuaciones no programadas mediante la formulación de los programas de actuación urbanística correspondientes. En estos casos no resulta de aplicación, en los municipios correspondientes, el desplazamiento normativo a que se refieren las letras a) y b) de la disposición final primera de este Reglamento.”

Por lo cual la formulación del presente PAU se hace a instancia de todos los propietarios promotores que constituyen el ámbito del SUNP/52-01 y en desarrollo del PGOU.

PLAN DE ETAPAS.

El artículo 43.4, así como el 44.f de la LOUS, determinan que los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas. Así sucederá con el Plan Parcial consecuencia de la tramitación del presente PAU.

Tal como ha quedado explicitado en los apartados anteriores, el presente Plan Parcial del ámbito del SUNP/52-01 SON CASTELLÓ SUD, ha establecido un solo Sector para su desarrollo ajustado a la legislación vigente aplicable, desarrollándose en una única etapa de urbanización que tendrá una duración máxima de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, el cual deberá presentarse para su aprobación en un plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

Los plazos para la iniciar y ejecutar la edificación de las construcciones a erigir en los solares resultantes serán los vigentes en la legislación y normativa aplicable en el momento de compleción de las obras de urbanización.

La edificación podrá comenzarse durante la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística o norma que lo sustituya.

COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR PARTE DE LOS PROMOTORES

1.- Las obras de urbanización se realizarán por parte de los promotores propietarios, actuando por el sistema de compensación.

2.- Los promotores se comprometen a la ejecución de la urbanización en el plazo de 24 meses desde la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización, así como a la conexión de las infraestructuras a los sistemas y redes generales existentes.

Asimismo existe el compromiso de conexión de los viales del polígono con los viales locales circundantes, esto es el Camí Vell de Bunyola y el acabado con la rotonda.

3.- En el presente caso no se prevé ninguna construcción destinada a dotaciones a cargo de los promotores.

4.- Compromiso de los promotores de constituir la Entidad Urbanística de Conservación, en los términos legalmente previstos.

5.- Los promotores, en particular y en su conjunto disponen de reconocida solvencia para llevar a cabo la presente actuación, disponiendo en todo caso del aval de los propios terrenos

6.- Los promotores se comprometen a hacer efectivo el importe del aval por el 6% de las obras de urbanización, en el momento y en la forma prevista legalmente.

7.- El pago de los consumos de agua de la zona verde y del alumbrado público a las compañías suministradoras será a cargo de la entidad de conservación hasta la extinción de ésta.

8.- Compromiso de los promotores de constituir la Entidad Urbanística de Conservación.

Palma, Diciembre de 2017

Los Propietarios- Promotores

E) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. RELACION DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA

Plano I-01.- Información Urbanística.

Situación en relación al PGOU y clasificación del suelo. E.- 1:5.000

Plano I-02.- Información Urbanística.

Topográfico, Usos del suelo y delimitación del ámbito del SUNP/52-01, SON CASTELLÓ SUD. E.- 1:500

Planos I-03/ I-04/ I-05/ I-06.- Información Urbanística.

Infraestructuras y servicios existentes. E.- 1:500

Plano I-07.- Información Urbanística.

Catastral y de relación de propietarios. E.- 1:500

PLANOS DE ORDENACION.

O- 01.- Plano de Ordenación.

Situación en relación con la estructura general y orgánica del Territorio, Calificación del Suelo y Sistemas Generales del PGOU. E.- 1:5.000
E.- 1:500.

O- 02.- Plano de Ordenación Indicativa.

Zonificación. E.- 1:500.

O-03.- Estructura Viaria.

Planta General de la Ordenación de los Viales y su conexión a los sistemas existentes. E.- 1:500.

O-04.- Abastecimiento de agua.

Esquema de Servicios-Agua Potable y su conexión con la red existente.
E.- 1:500.

O-05.- Saneamiento.

Esquema de Servicios- Alcantarillado y su conexión con la red existente.
E.- 1:500.

O-06.- Evacuación de aguas pluviales.

Esquema de Servicios- Evacuación Aguas Pluviales y su conexión con la red existente. E.- 1:500.

O-07.- Red de Alta y media tensión y estaciones transformadoras.

Esquema de Servicios- Red Media y Alta Tensión, Estaciones Transformadoras y su conexión con la red existente. E.- 1:500

O-08.- Red de aja Tensión.

Esquema de Servicios- Red Baja Tensión. E.- 1:500

O-09.- Alumbrado público

Esquema de Servicios- Alumbrado Público E.- 1:500

O-10.- Red de Infraestructuras de telecomunicaciones.

Esquema de Servicios- Red de Infraestructura de Telecomunicaciones y conexión con redes existentes. E.- 1:500

O-11.- Red de gas.

Esquema de Servicios- Red de Gas Canalizado y conexión con redes existentes. E.- 1:500

O-12.- Servidumbres Aeronáuticas (Aeropuerto de PMal)

O-13.- Servidumbres Aeronáuticas (Aeropuerto de SBonet)